



## Textteil

### zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit dem Namen

### „Luckenburg - Südost“

### im Stadtbezirk Schwenningen

vom 15.05.2006

#### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1991, I S. 58).

##### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbegebiet errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

**1.3** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

An Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Kfz-/ Motorrad-/ Moped- Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel,
- Baustoffhandel,
- Brennstoffe, Mineralölhandel,
- Gartenbedarf

Der Verkauf von eigen produzierten Waren ist im Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe – und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis max. 100 m<sup>2</sup>) zulässig.

**1.4** Entgegen der Nutzungseinschränkung ist im Industriegebiet eine Betriebserweiterung der vorhandenen Anlagen zulässig:

Nur auf den Flurstücken mit der Flst-Nr. 6451 (Junkerstraße 22) und 6456 (Steinkirchring 4)

und

wenn die Art der Nutzung weiterhin der zur Zeit des Satzungsbeschlusses genehmigter Nutzung entspricht.

und

nur als Anbau, wenn das Maß der baulichen Nutzung (die durch Hauptanlagen tatsächlich überbaute Grundfläche) in einer endgültig ausgebauten Größe im Vergleich zum genehmigten Vorhaben ( zur Zeit des Satzungsbeschlusses) dieses nicht mehr als um 20 % übersteigt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird ebenfalls auf Max. 20 % beschränkt.

**2. Bauweise**

**2.1** In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**3. Nebenanlagen**

**3.1** Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

3.2 Pro Gewerbegrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.

#### 4. Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

#### 5. Flächen für Aufschüttungen

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die max. zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Max. Aufschüttung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigung von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzung anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt max. 2:1.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

6.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mind. 0,30 m Stärke zu versickern. Zu unverschmutztem Niederschlagswasser gehört *nicht* Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topografischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

- 7.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind mit A gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

## **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 8.1 Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- 8.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.5 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)**

- 1.1 Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.  
Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Gebäude deren Baukörperlänge über 50 m sind durch Fassadenvor- oder -rücksprünge oder/ und großflächigem Farb- und Materialwechsel so zu gliedern, dass die maximale nicht durch o.a. Maßnahmen gegliederte Baukörperlänge 50 m nicht überschreitet.

### **2. Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leitung zulässig.  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.  
Oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.  
Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.  
Die max. Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils max. 10,0 m über Gelände betragen.

Die max. Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m<sup>2</sup>.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)**

- 3.1 Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

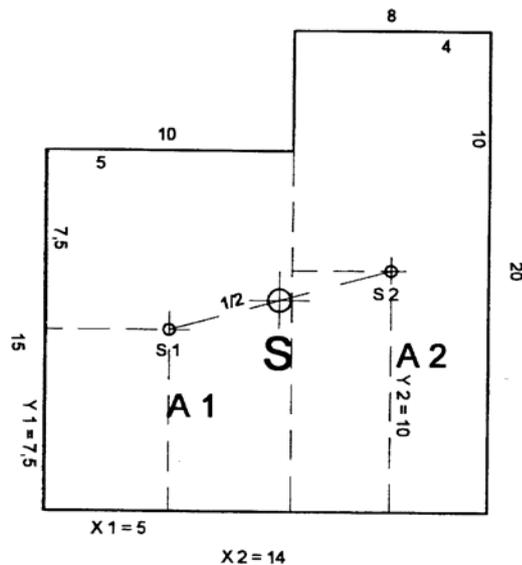
## C. HINWEISE

### 1. Flächenschwerpunkt

- 1.1 Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen. Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden.

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$\underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$\underline{Y_s = 8,79}$$

### 2. Bodendenkmalschutz

- 2.1 Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, anzuzeigen.

### 3. Bodenschutz

- 3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 3.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,
  - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung,
  - Separate Behandlung von Mutterboden,
  - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet,
  - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können,
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen,
  - Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung/ -profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. \*1)

Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abt. Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Z 0 der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

---

\*1) Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen zu.

#### **4. Natur und Landschaft**

- 4.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

#### **5. Wasserschutzgebiet**

- 5.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“. Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind einzuhalten. Auf die Einrichtung von Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

#### **6. Ziviler Luftverkehr**

- 6.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schwenningen.

#### **7. Leitungsrechte**

- 7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flachwurzelnden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

#### **8. Altlastenverdachtsflächen**

- 8.1 Soweit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Villingen-Schwenningen, den 29.05.2006

gez.

Dr. Rupert Kubon  
Oberbürgermeister